

Σε κίνδυνο η Οικοδομή!

Εκτός ελέγχου οι τιμές στα ακίνητα και η αγορά βλέπει μόνο αυξήσεις έως το τέλος του 2027! Κάτι τα οικοπέδα που γίνονται όλο και ακριβότερα, κάτι τα υλικά, με τιμές έως και 40% αυξημένες, ήταν όλα του... «γάμου» δύσκολα για την οικοδομή, ήρθαν και οι αποφάσεις για τον ΝΟΚ και την... αποτελειώσαν!

Σύμφωνα με νέα στοιχεία της ΕΛΣΤΑΤ, ο δείκτης νέων κατασκευών για το α' τρίμηνο του έτους ήταν μειωμένος κατά 50,9% σε σύγκριση με το προηγούμενο (δ' τρίμηνο 2024). Ο εποχικά διορθωμένος Δείκτης Παραγωγής στις Κατασκευές παρουσίασε μείωση 10,4%, ενώ σε σύγκριση με το α' τρίμηνο του 2024, η φετινή παραγωγή ήταν μειωμένη κατά 3,5%, όταν το 2024 σε σύγκριση με το 2023 υπήρχε αύξηση 20,6%. Μετά το μνημόνιο, η αγορά της ελληνικής οικοδομής έδωσε μεγάλο αγώνα για να επιστρέψει από το «πάγωμα» της, όμως μέσα σε λίγους μήνες η καταστροφή επιστρέφει. Σύμφωνα με τους επαγγελματίες της αγοράς, οι αποφάσεις του ΣτΕ έχουν παγώσει συμφωνίες που είχαν κλείσει εδώ και μήνες, ενώ η αγορά αναμένει συμπίεση έως και 5% στα μελλοντικά ποσοστά αντιπροσώπων εάν δεν επανέλθει το σύστημα των bonus.

- Πτώση 10,4% στις νέες κατασκευές μέσα σε ένα 3μηνο

- Ελάχιστα και σε τιμές για λίγους τα νέα ακίνητα

- Οι αποφάσεις της πολιτείας και της Δικαιοσύνης «καίνε» την αύξηση της προσφοράς νέων ακινήτων

- Η ζημιά μετά τον... ΝΟΚ

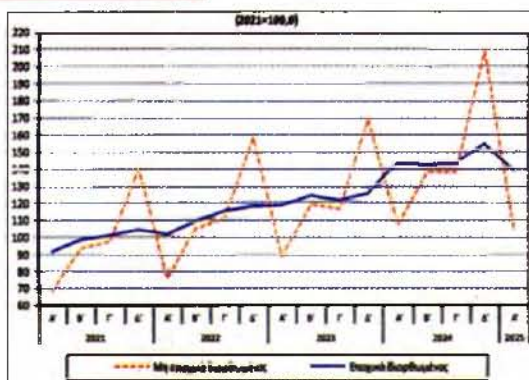


Σκληρό παζάρι για τα οικόπεδα

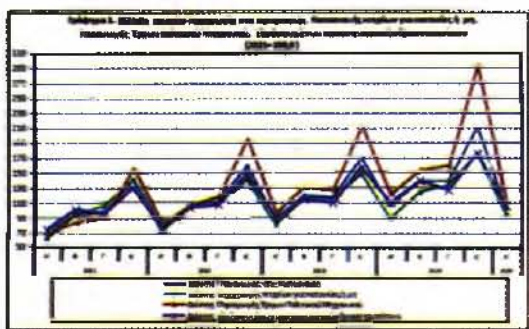
Ταυτόχρονα, η διαπραγμάτευση μεταξύ εργολάβων και ιδιοκτητών γης γίνεται όλο και σκληρότερη καθώς η αύξηση των τιμών πώλησης διαμερισμάτων αντισταθμίζεται από την αύξηση του κόστους κατασκευής και χρηματοδότησης. Σήμερα ένα μέσο επιτόκιο δανεισμού βρίσκεται στο φάσμα του 5 - 5,5%. Σύμφωνα με την ΕΛΣΤΑΤ, το κόστος των πρώτων υλών για τις νέες κατασκευές αντανάκλαται στον Δείκτη Τιμών Υλικών Νέων Κτιρίων. Ο μέσος δείκτης του δωδεκαμήνου Απριλίου 2024 - Μαρτίου 2025, σε σύγκριση με τον αντίστοιχο δείκτη του δωδεκαμήνου Απριλίου 2023 - Μαρτίου 2024, παρουσίασε αύξηση 5,1%, έναντι αύξησης 6,6% που σημειώθηκε κατά τη σύγκριση των αντίστοιχων προηγούμενων δωδεκαμήνων.

Οι επιπτώσεις από τον ΝΟΚ

Σύμφωνα με την ανάλυση του GEOAXIS «Παρατηρητήριο Οικοπέδων στην Αττική, Q1 2025», ο Νέος Οικοδομικός Κανονισμός (ΝΟΚ) ψηφίστηκε με τον Ν. 4067/2012 αποτελεί τη βασική νομοθεσία που διέπει τη δόμηση στην Ελλάδα από το 2012 και εξής. Αντικατέστησε τον παλαιότερο ΓΟΚ (Γενικό Οικοδομικό Κανονισμό - Ν. 1577/1985), εισάγοντας νέα εργαλεία και έννοιες, όπως τον συντελεστή δόμησης αντί του συντελεστή κάλυψης, το διάγραμμα κάλυψης και τις επιτρεπόμενες υπερβάσεις (π.χ. Η/Μ εγκαταστάσεις, φυτεμένα δώματα κ.ά.).



Κατασκευές. Πηγή ΕΛΣΤΑΤ



Κατάργηση Κατασκευών. Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ

Ο βασικός σκοπός του ήταν η απλοποίηση και ο εξορθολογισμός της οικοδομικής νομοθεσίας, με έμφαση στην ενεργειακή απόδοση, τον σύγχρονο σχεδιασμό, και την αξιοποίηση επιπλέον δόμησης υπό προϋποθέσεις. Παρόλα αυτά, από το 2022 έως σήμερα, το Συμβούλιο της Επικρατείας (ΣτΕ) έχει εκδώσει σημαντικές αποφάσεις που έκριναν ορισμένες διατάξεις του ΝΟΚ ως αντισυνταγματικές. Οι κυριότερες από αυτές είναι οι αποφάσεις 146, 147, 148 και 149 του έτους 2025, οι οποίες εκδόθηκαν από την Ολομέλεια του Δικαστηρίου. Η τελευταία υπ' αριθμόν 149 Απόφαση εκδόθηκε τον Δεκέμβριο του 2024, με το διατακτικό της να ανακοινώνεται επίσημα στις 11 Δεκεμβρίου 2024. Η πλήρης και επίσημη δημοσίευση της Απόφασης πραγματοποιήθηκε στις 5 Φεβρουαρίου 2025.

Συνοπτικά, τα κυριότερα σημεία αυτών των Αποφάσεων που κρίθηκαν αντισυνταγματικά είναι τα κατωθί:

Σύστημα κινήτρων του ΝΟΚ: Το ΣτΕ έκρινε ότι το σύστημα των διατάξεων του ΝΟΚ, που παρέχει προσαυξήσεις στον συντελεστή δόμησης και το ύψος των κτιρίων ως κίνητρα για την ανέγερσή τους, είναι αντισυνταγματικό όταν εφαρμόζεται χωρίς ενσωμάτωση στον τοπικό πολεοδομικό σχεδιασμό και χωρίς ειδική επιστημονική μελέτη. Συγκεκριμένα, οι διατάξεις των άρθρων 10 παρ. 1, 15 παρ. 8, 19 παρ. 2 και 25 παρ. 1 του ΝΟΚ κρίθηκαν ότι παραβιάζουν το άρθρο 24 του Συντάγματος, το οποίο προστατεύει το περιβάλλον και επιβάλλει τον ορθολογικό πολεοδομικό σχεδιασμό.

Μη προαμέτρηση συγκεκριμένων χώρων στον συντελεστή δόμησης: Το ΣτΕ έκρινε αντισυνταγματική τη μη προαμέτρηση στον συντελεστή δόμησης των παταριών, των σοφитών, των επεκτάσεων υπογείων στον ακάλυπτο, των χώρων κύριας χρήσης έως 35τμ στο δώμα κ.α. Αντιθέτως, έκρινε συνταγματική τη μη προαμέτρηση των έρκερ και των κλιμακοστασίων, καθώς αυτά δεν αποτελούν χώρους κατοίκησης.

Επιπτώσεις στις οικοδομικές άδειες: Οι αποφάσεις του ΣτΕ επηρεάζουν τις οικοδομικές άδειες που εκδόθηκαν με βάση το ακυρωθέντα κίνητρα του ΝΟΚ. Ωστόσο, το Δικαστήριο έλαβε υπόψη την αρχή της ασφάλειας δικαίου και έκρινε ότι οι άδειες για τις οποίες έχουν ήδη ξεκινήσει οι οικοδομικές εργασίες έως και τις 11 Δεκεμβρίου 2024

(ημερομηνία ανακοίνωσης της Απόφασης από τον Προέδρου του ΣΤΕ) δεν μπορούν να ακυρωθούν ή να ανακληθούν εξαιτίας της αντιυποταγματικότητας αυτής. Αντιθέτως, οι άδειες για τις οποίες δεν έχουν ξεκινήσει ακόμη οι εργασίες μπορούν να ακυρωθούν.

Αυξημένες κατά 40% οι τιμές των οικοπέδων

Εμπεινώνεται το θετικό πρόσημο και η αύξηση των αξιών οικοπέδων και το 2025, αφού και στις πέντε περιοχές μελέτης εντός λεκανοπεδίου καταγράφεται για έβδομη συνεχόμενη χρονιά αύξηση των πιθανών τιμών πώλησης. Η αύξηση μετρήθηκε κατά μέσο όρο σε 5,60% σε σχέση με το 2024 και σε 15,06% σε σχέση με το 2023, φανερώνοντας τη δυναμική της συγκεκριμένης αγοράς. Σε βάθος δεκαετίας, οι αξίες των οικοπέδων βρίσκονται στο υψηλότερο σημείο αφού καταγράφεται αύξηση 40,25%, κατά μέσο όρο. Η άνοδος των αξιών οικοπέδων αναμένεται να συνεχιστεί για τους επόμενους 12 μήνες, αλλά με μικρότερη ένταση, προδικάζοντας ίσως την κορύφωση του κύκλου. Σε καμία περίπτωση η αγορά δεν βιώνει συνθήκες φούσκας καθώς η ανισορροπία προσφοράς και ζήτησης νεόδμητων διαμερισμάτων συντηρεί την ζήτηση, άρα και την οικοδομική δραστηριότητα.

Σύμφωνα με τους αναλύτες του παρατηρητηρίου, μεγάλα στοιχεία αποτελούν ο πιθανός επαναπροσδιορισμός στα ποσοστά των αντιπαρακλήσεων και ο χρόνος επανάκαμψης στις αξίες οικοπέδων των Βορείων προαστίων. Ο περιορισμός των ενεργημάτων του ΝΟΚ δεν ευνοεί τους εργολάβους και τους τελικούς χρήστες, αν και θεωρούμε πως επαναφέρει την ομαλότητα στην αλυσίδα της οικοδομικής δραστηριότητας. Ιδιαίτερα σημαντικά είναι τα αποτελέσματα της χρονικά βαθύτερης ανάλυσης που προχώρησαμε μεταξύ 2016 και 2025. Από την επεξεργασία των στοιχείων φαίνεται πως σε αντίθεση με άλλες κατηγορίες ακινήτων τα οικόπεδα δείχνουν μια αξιοσημείωτη σταθερότητα τόσο στην φάση της πτώσης όσο και στην φάση της ανόδου. Η τάση της 10ετίας δείχνει καθαρά ότι βρισκόμαστε σε ανοδική φάση του κύκλου, ίσως κοντά σε μια νέα κορύφωση.

ΠΕΡΙΟΧΗ	Σ.Δ.	2024	2025
ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ	3,6	2.455	2.605
ΜΑΡΟΥΣΙ	0,8	900	935
Π. ΦΑΛΗΡΟ	1,4	1.547	1.621
ΠΕΡΙΣΤΕΡΙ	1,8	912	967
ΧΟΛΑΡΓΟΣ	1,2	1.209	1.296

Σε ρεκόρ υψηλό 10ετίας οι τιμές

Οι αξίες των οικοπέδων βρίσκονται στο υψηλότερο επίπεδο της δεκαετίας αφού καταγράφεται αύξηση των ζητούμενων τιμών πώλησης σε ένα μέσο όρο της τάξης 40,25% σε σχέση με το 2016, για τις πέντε τοπικές αγορές. Την μεγαλύτερη αύξηση στις ζητούμενες τιμές (46,02%) καταγράφουν τα οικόπεδα με Σ.Δ. 3,6 στο Δήμο Αθηναίων περιοχή Αμπελοκήπων και την μικρότερη αύξηση τα οικόπεδα με Σ.Δ. 1,8 στο Περιστερί (35,43%). Μεταξύ του 2ου τριμήνου 2025 και του 2ου τριμήνου 2024 καταγράφεται αύξηση των διάμεσων ζητούμενων τιμών πώλησης οικοπέδων σε ένα μέσο όρο της τάξης του 5,60% και για τις πέντε τοπικές αγορές που παρακολουθούμε.

Χολαργός, Περιστερί, Αμπελόκηποι και Παλαιό Φάληρο

Η μεγαλύτερη αύξηση (7,22%) παρατηρείται στα οικόπεδα με Σ.Δ. 1,2 στον Χολαργό, με τη διάμεση πιθανή τιμή πώλησης το 2ο τρίμηνο του 2025 να διαμορφώνεται στα 1.296 ευρώ/τμ, από 1.209 ευρώ/τμ πέρσι. Ακολουθεί η περιοχή των Αμπελοκήπων του Δήμου Αθηναίων με τα οικόπεδα με Σ.Δ. 3,6 να καταγράφουν αύξηση 6,09% (στα 2.605 ευρώ/τμ, από 2.455 ευρώ/τμ). Επεται η περιοχή του Περιστερίου όπου οικόπεδα με Σ.Δ. 1,8 καταγράφουν αύξηση 6,07% (στα 967 ευρώ/τμ από 912 ευρώ/τμ) και το Παλαιό Φάληρο όπου οικόπεδα με Σ.Δ. 1,4 καταγράφουν αύξηση 4,77% (στα 1.621 ευρώ/τμ από 1.547 ευρώ/τμ). Τέλος, αύξηση φαίνεται να καταγράφει η περιοχή του Αμαρουσίου με οικό-



Οι επιπτώσεις στον κλάδο της οικοδομής και του real estate γενικότερα, προκαλούν αβεβαιότητα σε ιδιώτες, μηχανικούς, κατασκευαστές και θεσμικούς επενδυτές, ειδικά σε περιοχές υψηλής αξίας (π.χ. Αθήνα, τουριστικές περιοχές), όπου το bonus δόμησης καθορίζει την απόδοση μιας επένδυσης.

Παρόλα αυτά, ο κύκλος της υψηλής οικοδομικής δραστηριότητας που άνοιξε μετά το 2018 συνεχίζεται αν και με μειούμενη ένταση, καθώς η ζήτηση οδόμενων οικοπέδων ή/και οικοπέδων με παλαιά κτίσματα για την ανέγερση νεόδμητων διαμερισμάτων γνωρίζει άνθιση. Βασικές αιτίες που τροφοδοτούν την υφιστάμενη ζήτηση μπορούν να αναζητηθούν:

πεδα με Σ.Δ. 0,8 να αυξάνονται 3,91% (στα 935 ευρώ/τμ από 900 ευρώ/τμ). Σημειώνουμε ότι όλες οι αξίες που αναφέρονται στο Παρατηρητήριο είναι διάμεσες και αφορούν σε απολύτως τυπικά οικόπεδα. Είναι προφανές ότι οικόπεδα με ιδιαίτερα χαρακτηριστικά ως προς την θέση, την προβολή, την θέα αλλά και την επιφάνεια, βρίσκονται στο επάνω όριο του δείγματος, με αξίες πολλές φορές μέχρι και 25% υψηλότερες.

Όπως ήταν αναμενόμενο το Περιστερί (204τμ) και οι Αμπελόκηποι (209τμ) καταγράφουν μικρότερα οικόπεδα συγκριτικά με τον Χολαργό (405τμ), το Παλαιό Φάληρο (380τμ), και το Μαρούσι (337τμ). Είναι φανερό ότι αδόμητα οικόπεδα επιφανείας του ενός στρέμματος είναι πλέον δυσεύρετα, ενώ σε πλείστες των περιπτώσεων τα οικόπεδα αυτά έχουν παλαιά στίπια ή άλλες κατασκευές εντός.

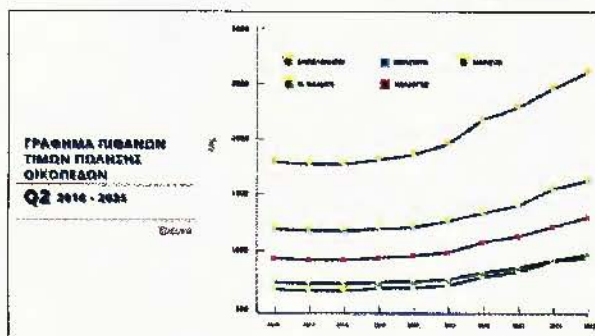
Οι αποφάσεις του ΣΤΕ

Το ΣΤΕ με τις αποφάσεις του αυστηροποίησε την εφαρμογή του ΝΟΚ, θέτοντας σοβαρά νομικά ζητήματα που εστιάζουν στο πραγματικό περιβαλλοντικό αποτύπωμα και όχι μόνο στους αριθμητικούς περιορισμούς με σκοπό την αλλαγή της φιλοσοφίας στον σχεδιασμό και την συμβατότητα με τα εργαλεία πολεοδομικού σχεδιασμού (Τ.Π.Σ., Ε.Π.Σ.), όπου αυτά υπάρχουν.

ΠΕΡΙΟΧΗ	Τμήμα	Πρόσθιο μέγιστο, μέγιστο, μέγιστο ΣΤΕ
ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ	33-40%	32-35%
ΜΑΡΟΥΣΙ	32-43%	32-38%
Π. ΦΑΛΗΡΟ	35-45%	33-40%
ΠΕΡΙΣΤΕΡΙ	Έως 40%	Έως 37%
ΧΟΛΑΡΓΟΣ	32-40%	30-35%

ΠΕΡΙΟΧΗ	Σ.Δ.	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
ΑΜΠΕΛΟΚΗΠΟΙ	3,6	1.784	1.767	1.766	1.805	1.853	1.953	2.170	2.282	2.455	2.605
ΜΑΡΟΥΣΙ	0,8	650	639	638	662	666	688	762	810	900	935
Π. ΦΑΛΗΡΟ	1,4	1.188	1.176	1.172	1.192	1.204	1.258	1.330	1.395	1.547	1.621
ΠΕΡΙΣΤΕΡΙ	1,8	714	705	704	715	722	740	803	846	912	967
ΧΟΛΑΡΓΟΣ	1,2	929	915	914	934	951	982	1.073	1.125	1.209	1.296

Όλες τα ποσά είναι σε €/τμ



- Στην ένταξη των διαμερισμάτων στα επενδυτικά προϊόντα,
- Στη δυνατότητα επίτευξης αποδόσεων μέσω βραχυπρόθεσμης μίσθωσης, και
- Στη διάθεση για διασπορά επενδυτικού ρίσκου, μέσω αγοράς ακινήτων.

- Στα συσσωρευμένα αιτήματα στέγασης που δεν ικανοποιήθηκαν λόγω οικονομικής κρίσης την τελευταία δεκαετία,
- Στην άμεση διάθεση κεφαλαίου (υψηλή ρευστότητα) παράλληλα με την ύπαρξη αδύλων εισοδημάτων από την μεσαία τάξη,
- Στη νέα πραγματικότητα για εργασία από το σπίτι,
- Στην ποιοτική και τεχνολογική απαξίωση μεγάλου αριθμού κατασκευών πριν το 1980,